GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
GABINETE - PROCURADORIA

PROJETO DE LEI Nº: 55 - E - 2021

INCLUI DISPOSITIVOS NA LEI MUNICIPAL Nº 2.718, DE 25 DE JANEIRO DE 1989, DISPONDO SOBRE A ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRASMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER-VIVOS NAS PERMUTAS DECORRENTES DE DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O povo do Município de Conselheiro Lafaiete, por seus representantes, decretou:

Art. 1º – O art. 5º do Capítulo III da Lei Municipal nº 2.718, de 25 de janeiro de 1989, passa a viger acrescido do inciso IV, com a seguinte redação:

"Art. 5º - (...)

...

IV – as permutas decorrentes de cumprimento de declaração municipal de utilidade pública para fins de desapropriação, cuja torna, se existente, não ultrapasse 30% (trinta por cento) do valor do bem desapropriado."

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE AGOSTO DE 2021.

MÁRIO MARCUS LEÃO DUTRA
Prefeito Municipal

CAYO MARCUS NORONHA DE ALMEIDA FERNANDES
Procurador Municipal

CLÁUDIO DE CASTRO SÁ FILHO
Secretário Municipal de Fazenda

JUSTIFICATIVA

Conselheiro Lafaiete, 19 de agosto de 2021.

Sr. Presidente da Câmara Municipal,
Senhores Vereadores,

O Município de Conselheiro Lafaiete tem o Imposto de transmissão de bens imóveis inter-vivos – ITBI regulamentado pela Lei Municipal nº 2.718/1989. A Constituição Federal de 1988 (artigo 156, II) estatui que os Municípios podem instituir imposto sobre transmissão a qualquer título, sendo imposto municipal.

Tendo em vista que não há incidência deste imposto nas formas de aquisição originária de propriedade, tais como desapropriação, e em decorrência das necessidades municipais e de interesse público o Município ao longo dos anos utiliza do instituto da desapropriação para executar obras e melhorias nos serviços públicos e mobilidade urbana.

A transmissão imobiliária pressupõe a manifestação de vontade, que é materializada por meio da efetivação de um negócio jurídico hábil a gerar obrigações entre as partes, o que não ocorre na desapropriação por utilidade pública. Ocorre que visando dar quitação a desapropriação de acordo com a capacidade financeira do Município as desapropriações realizadas pelo Município têm sido quitadas com permuta de imóveis, após autorização legislativa.

Devido à dificuldade de se encontrar imóveis (desapropriado e o objeto de permuta) com mesmo valor de mercado, as permutas, por vezes, possui torna, as quais não desnatura o instituto por ser parte minoritária do valor.

Tendo em vista que a desapropriação é um dos atos mais emblemáticos da efetivação do princípio da preponderância dos interesses públicos sobre o privado e a consumação da desapropriação deve se dar de modo a deixar os particulares livres de qualquer dano ou prejuízo; sendo que a permuta se destina a indenização ao valor correspondente ao preço do bem, estritamente atrelado a seu valor de mercado, não havendo indenização para incluir, além do preço de mercado do bem desapropriado.

Referidos institutos, seja pela natureza e efeitos jurídicos, é de ser interpretado como sendo totalmente inadequada sua caracterização como uma operação de "compra e venda", tendo em vista a compulsoriedade do instituto da desapropriação, sendo a permuta a condição mais conveniente e favorável ao interesse público para dar quitação a desapropriação.

Visando manter a característica do instituto propomos a isenção disposta neste projeto de lei.

A isenção tem sempre um caráter de exceção, retira do campo da incidência de determinado tributo um grupo restrito de possíveis contribuintes. Evidente que a isenção não pode ser geral, a suprimir todas as incidências previstas na regra jurídica que instituiu o tributo, o que seria o mesmo de invalidar a própria regra. Dessa forma, a isenção se dará somente nas permutas decorrentes de desapropriação, e mesmo as-

sim limitadas a 30% (trinta por cento) do valor do imóvel desapropriado, sendo que as demais permutas continuarão com incidência do imposto.

A isenção tributária é concedida por lei ordinária da pessoa política tributante, o que requer que tributos instituídos por um Município, somente a este se permite isentá-los, porque, em princípio, as isenções originam-se da mesma pessoa política que instituiu o tributo. Estando devidamente caracterizado a legalidade da proposta.

Uma vez que a isenção recairá somente quando houver declaração de utilidade público para fins de desapropriação, que é ato do poder público, não existe previsibilidade de ocorrência, consequentemente de arrecadação, devido a isso não existe impacto no orçamento.

Assim, solicitamos dos nobres vereadores a apreciação, discussão e esperamos a aprovação do presente Projeto de Lei.

Ao ensejo, reiteramos reconhecimento de elevada estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Municipal

Cláudio de Castro Sá Filho
Secretário Municipal de Fazenda

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE
PROCURADORIA GERAL

Conselheiro Lafaiete, 19 de agosto de 2021.

Ofício n°: 244/2021/PMCL/PROC

Assunto: Encaminha Projeto de Lei _____-E/2021.

Senhor Presidente,

A Procuradoria Municipal vem, com o devido respeito, encaminhar à Mesa Legislativa o Projeto de Lei a seguir, instruído com justificativa, para apreciação e votação:

"INCLUI DISPOSITIVOS NA LEI MUNICIPAL Nº 2.718 DE 25 DE JANEIRO DE 1989, DISPONDO SOBRE ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER-VIVOS NAS PERMUTAS DECORRENTES DE DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Ao ensejo, reiteramos reconhecimento de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Danielle dos Reis Chagas Lopes

Gerente de Legislação, Redação e Atos

Isadora Maria Carvalho Pantaleão

Estagiária da Procuradoria

Exm° Senhor João Paulo Fernandes Resende
MD Presidente da Câmara Municipal do Município de Conselheiro Lafaiete
Nesta

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-19-Ago-2021-16:48-036002-1/2

MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 2.718/89

INSTITUI, NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE, O IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS INTER-VIVOS E DE DIREITOS A ELA RELATIVOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

ART. 1º - O imposto, de competência do Município, sobre a transmissão inter-vivos de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI Inter-Vivos) incide:

I - Sobre a transmissão, onerosa da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física;

II - sobre a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, excetuados os direitos reais de garantia e as servidões;

III - sobre a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores;

IV - sobre a cessão dos direitos de posse sobre imóveis;

V - sobre o compromisso de compra e venda de imóveis ou de direitos a eles relativos.

ART. 2º - A incidência do ITBI Inter-Vivos alcança as seguintes mutações patrimoniais:

I - a compra e venda pura ou condicional;

II - a dação em pagamento;

III - a arrematação;

IV - a adjudicação;

V - a desistência ou renúncia de herança ou legado , com determinação do beneficiário;

VI - o mandato em causa própria e seus substabelecimentos, quando estes configurem transação e o instrumento contenha os requisitos essenciais à compra e venda;

VII - a instituição de usufruto;

VIII - as tornas ou reposições que ocorram nas divisões para extinção de condomínio de imóveis, quando foi recebida por qualquer condomínio quota-parte maior que a devida, incidindo o ITBI Inter-Vivos sobre a diferença;

IX - as tornas ou reposições que ocorram nas partilhas, inclusive dos processos de separação e de divórcio;

X - a permuta de bens imóveis e de direitos a eles relativos;

XI - quaisquer outros atos e contratos translativos da propriedade de bens imóveis ou de direitos reais a ele relativos, sujeitos a transcrição no Registro de Imóveis.

ART. 3º - O imposto é devido quando o imóvel transmitido, ou sobre que versarem os direitos transmitidos, cedidos ou prometidos, esteja situado no Município de Conselheiro Lafaiete, mesmo que a mutação patrimonial decorra de contrato celebrado fora dele.

CAPÍTULO II
NÃO INCIDÊNCIA

ART. 4º - O imposto não incide sobre a transmissão de imóveis ou de direitos reais a eles relativos quando:

I - efetuada para a sua incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;

II - decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

III - constar, como adquirente, a União, os Estados, Municípios, autarquias e fundações mantidas pelo Poder Público, partidos políticos, templos de qualquer culto, entidades sindicais dos trabalhadores, instituições de assistência social, sem fins lucrativos, observado, quando a estas, o disposto no parágrafo 3º deste artigo;

IV - decorrente de reserva de usufruto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O disposto nos incisos I e II deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tenha como atividade preponderante a compra e venda de imóveis

ou de direitos a eles relativos, à locação deles, assim como o arrendamento mercantil ou "leasing".

PARÁGRAFO SEGUNDO - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida no parágrafo anterior quando mais de cinquenta (50) por cento da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos dois (2) anos anteriores e nos dois (2) anos posteriores à aquisição, decorrer de venda, locação ou cessão de direitos à aquisição de imóveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As instituições de educação e de assistência social deverão observar os seguintes requisitos:

a) não distribuírem qualquer parcela de seu patrimônio ou de suas rendas, a título de lucro ou de participação no seu resultado;

b) aplicarem, integralmente, no País, seus recursos, na manutenção e no desenvolvimento dos objetivos institucionais;

c) manterem escrituração de suas respectivas receitas e despesas, em livros revestidos de formalidades capazes de assegurar a exatidão dos lançamentos.

CAPÍTULO III
ISENÇÕES

ART. 5º - São isentos do imposto:

I - aquisição de imóvel para instalação de empresas industriais ou comerciais, desde que consideradas de interesse do Município, a critério do Poder Público Municipal;

II - a aquisição de imóvel para implantação de conjunto habitacional de casas populares, desde que reconhecido como de interesse social pelo Poder Público Municipal;

III - o único imóvel urbano de quem o tenha adquirido por usucapião e que não tenha mais que duzentos e cinquenta metros quadrados de terreno, na forma do art. 183 da Constituição Federal.

CAPITULO IV
ALÍQUOTAS

ART. 6º - As alíquotas do imposto são as seguintes:

I - nas transmissões e cessões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação a que se refere a Lei Federal 4.380, de 21 de agosto de 1964 - 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado e 2% (dois por cento) sobre o valor restante;

II - quaisquer outras transmissões ou cessões dois (2) por cento.

ART. 7º - A base de cálculo do imposto é o valor dos bens, no momento da transmissão ou cessão dos direitos a ele relativos, segundo estimativa fiscal, ou o preço pago, se este for maior.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Não concordando com o valor estimado, o contribuinte poderá requerer avaliação fiscal, instruindo o pedido com a documentação em que fundamente sua discordância.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá por trinta dias, findos os quais, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento e a avaliação.

ART. 8º - Nos casos adiante, a base de cálculo será:

I - na arrematação em hasta pública, o valor do bem arrematado;

II - na adjudicação, o valor do bem adjudicado;

III - na transmissão por sentença declaratória de usucapião, o valor fixado em avaliação judicial ou em estimativa fiscal;

IV - na dação em pagamento, o valor venal do imóvel;

V - nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;

VI - na transmissão do domínio útil, o valor do imóvel;

VII - na instituição do usufruto, cinquenta (50) por cento do valor do imóvel.

VIII - nas tornas ou reposições, em partilhas ou divisões o valor da parte excedente da meação ou do quinhão, ou da parte ideal;

IX - na instituição inter-vivos do fideicomisso, o valor venal do imóvel;

X - na cessão de direito, o valor venal do imóvel;

XI - na cessão de direitos hereditários, o valor venal do imóvel ceidido;

XII - em qualquer outra forma de transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não prevista nos incisos anteriores, o valor venal do imóvel.

CAPÍTULO VI
CONTRIBUINTES

ART. 9º - contribuinte do imposto é:

I o adquirente ou cessionário de imóvel ou de direitos reais a ele relativos;

II - na permuta, cada um dos permutantes.

PARAGRAFO ÚNICO - nas transmissões ou cessões que se realizarem sem o recolhimento do ITBI Inter-Vivos são solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto, o transmitente, o cedente e o funcionário público perante o qual foi praticado o ato.

CAPÍTULO VII
FORMA E PRAZOS DE PAGAMENTO

ART. 10 - O pagamento do ITBI Inter-Vivos é efetuado nos bancos autorizados em guia própria expedida pela Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete logo após a constatação do valor do imóvel ou do direito transferido.

PARÁGRAFO ÚNICO - O interessado deverá encaminhar à Prefeitura Municipal Guia de Informação ITBI Inter-Vivos, com descrição detalhada e minuciosa do imóvel e o valor que lhe é atribuído, tendo a autoridade fiscal o prazo de

quarenta e oito horas para aceitar a estimativa do contribuinte ou para fazer a avaliação.

ART. II - O pagamento do ITBI Inter-Vivos é feito:

I - nas transmissões ou cessões por escritura pública, antes de sua lavratura;

II - nos compromissos de transmissão ou cessão, por instrumento particular, dentro de sessenta (60) dias, a contar de sua assinatura, mas sempre, antes da inscrição, averbação ou matrícula, tanto no Registro de Imóveis como no Registro de Títulos e Documentos;

III - nas transmissões ou cessões por intermédio de procuração pública em causa própria ou de documento que lhe seja assemelhado antes de lavrado o respectivo instrumento;

IV - na adjudicação e no usucapião, em até, no máximo, trinta dias após a data em que as partes foram intimadas da sentença concessiva;

V - nas transmissões em consequência de sentença judicial, em até, no máximo, trinta dias após a data em que as partes foram intimadas;

VI - nas aquisições, por escritura lavrada fora do Município de Conselheiro Lafaiete, em até, no máximo, sessenta dias após sua data, mas antes da transcrição do título no Imobiliário.

CAPÍTULO VIII
RESTITUIÇÃO

ART. 12º - O imposto pago será devolvido, no todo ou em parte, quando:

I - não se completar o ato ou contrato sobre o qual se tiver pago, depois de comprovado tal fato, de maneira clara, e indiscutível, à autoridade fazendária;

II - for declarada, por decisão judicial transitada em julgado, a nulidade do ato ou do contrato sobre o qual se tiver pago.

CAPÍTULO IX
FISCALIZAÇÃO DO ITBI INTER-VIVOS

ART. 13º - Os tabeliães, escrivães, oficiais dos registros públicos e o contador do Juízo, assim como quaisquer outros escreventes ou prepostos não poderão praticar quaisquer atos que importem em transmissão de bens imóveis ou de direitos reais a ele relativos, bem como suas cessões, sem que, primeiramente, os interessados apresentem o comprovante original de pagamento do ITBI Inter-Vivos, o qual será transcrito, em seu inteiro teor, no respectivo instrumento, sob pena de responsabilidade.

ART. 14º - A fiscalização municipal terá amplo acesso aos livros e registros dos cartórios, para exame do recolhimento do ITBI Inter-Vivos.

CAPÍTULO X
PENALIDADES

ART. 15º - O contribuinte que não pagar o imposto no prazo previsto no art. 11 desta Lei, fica sujeito a uma multa de cinquenta (50) por cento sobre o valor do tributo, mais correção monetária, juros e de virtuais despesas processuais.

ART. 16º - A falta ou a inexatidão de declaração relativa ao imóvel, de maneira a influir no cálculo do imposto, com evidente intuito de fraude, sujeita o contribuinte a sua multa de cinquenta (50) por cento sobre o valor do ITBI Inter-Vivos devido.

ART. 17º - O serventuário da justiça, titular, escrevente juramentado ou substituto ou preposto que intervierem em ato ou contrato passível de incidência do ITBI Inter-Vivos e que, com malícia, participarem da sonegação, responderão por uma multa equivalente a cinquenta por

cento do tributo devido.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 18º - Em se tratando de imóvel adquirido antes de ser construído, o ITBI Inter-Vivos será pago, primeiramente, sobre o valor da fração ideal de terreno, caso haja escritura e, depois de terminada a construção, sobre a unidade autônoma, antes da averbação do alvará de "habite-se" no Registro de Imóveis.

ART. 19º - Fica criada, na Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete uma seção de Avaliação de Imóveis, para os fins desta Lei, na Secretaria da Fazenda.

ART. 20º - V E T A D O

§ ÚNICO - V E T A D O

ART. 21º - Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a publicação na forma do art. 34 § 6º do Ato das Disposições Transitórias da Constituição Federal, ficando o Poder Executivo autorizado a baixar as instruções que se façam necessárias ao seu cumprimento alterando inclusive a Lei Orçamentária antes da mesma entrar em vigor revogadas, pois as disposições em contrário.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencerem que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém.

PALÁCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS 25 DE JANEIRO DE 1989.

ARNALDO FRANCISCO PENNA
Prefeito Municipal